

Lettre d'information rapide de **l'Union**

L'Union sociale pour l'habitat -14, rue Lord Byron - 75008 Paris N°84 – Jeudi 3 novembre 2011
Contact : Nelly Haudegand - Tél. : 01 40 75 79 42 - Fax : 01 40 75 79 94 - www.union-habitat.org

Edito

Le Congrès du Mouvement Hlm qui vient de se tenir à Bordeaux a été une réussite : nombre d'inscrits et d'exposants jamais atteint, satisfaction des collectivités territoriales qui nous ont accueillies. La fréquentation assidue des séances en plénière comme celle des séquences professionnelles a montré que le choix des sujets abordés (modèle du logement social, rôle des Hlm dans la crise économique et les mutations sociales, perspectives pour les quartiers,...) était en phase avec les questions que les responsables des organismes se posent.

Le prochain Congrès se tiendra en septembre 2012 à Rennes. D'ici-là, des échéances importantes se présentent à nous dans un climat de très grandes turbulences économiques et financières. Nous nous y préparons.

Thierry Bert, Délégué général

Elections 2012 : le Mouvement Hlm se mobilise

Les grands rendez-vous politiques de 2012 vont fortement conditionner les orientations de la politique du logement et notamment le rôle dévolu au logement social : tout d'abord avec l'élection présidentielle (22 avril et 6 mai 2012) puis avec les élections législatives (10 et 17 juin 2012).

Afin de préparer ces échéances, le Comité exécutif du 26 octobre a validé les principes d'une large mobilisation :

- élaboration d'un « dossier de campagne » pour l'élection présidentielle, comportant des propositions et un argumentaire, en lien avec les fédérations et les associations régionales ;
- organisation d'une Convention réunissant l'ensemble des organismes mi-janvier ;
- communication auprès des médias et du grand public ;
- rencontre avec les candidats, leurs formations politiques et leurs « équipes de campagne » des entourages des candidats et des représentants locaux des partis ;
- mise en place d'un dispositif d'articulation entre l'Union et les associations régionales pour appuyer une action au niveau territorial (« argumentaires territoriaux » à destination des candidats aux législatives, actions de communication au niveau régional ou local...) en complément du dossier de campagne nationale.

Pour suivre la mobilisation et les prises de positions des candidats, une information régulière sera disponible sur <http://www.union-habitat.org/info-drip>

En parallèle, l'Union restera impliquée dans le cadre des Etats Généraux du Logement qui mènent une action en direction des candidats, des think tanks politiques, etc.

Elections sénatoriales

Le Sénat a connu un renouvellement de moitié (soit 170 sièges) le 25 septembre 2011. Afin de renforcer la prise en compte des enjeux concernant le logement et le logement social par la Haute Assemblée, l'Union a adressé à l'ensemble des sénateurs un dossier comportant les publications récentes de l'Union (*Habitat et Société* sur les besoins en logement et sur la prospective territoriale, chiffres-clés 2011...) et le dossier d'*Actualités habitat* présentant les défis et principaux chantiers dans lesquels le rôle actif du Sénat sera déterminant.

Pour retrouver le dossier et la composition du nouveau Sénat : <http://www.union-habitat.org/info-drip>

Contacts :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 48
Elisabeth Gras - 01 40 75 68 22

Contacts :

Dominique Dujols - 01 40 75 68 48
Francine Albert - 01 40 75 78 28

Point sur le prélèvement

Le Comité exécutif a pris connaissance des résultats partiels du prélèvement portant sur les 53 organismes qui devront acquitter chacun un montant supérieur à 1 million d'euros.

Les chiffres font apparaître deux éléments :

- pour atteindre la somme de 175 millions d'euros prévue par la loi au titre de cette cotisation spécifique, le taux à appliquer devra se situer pratiquement au maximum de la fourchette.
- Sur la base des résultats partiels, le prélèvement est payé à hauteur de 62% par les OPH, 32% par les ESH, 6% par les EPL et 1% par les Coopératives. Au 21 octobre 2011, 20 groupes ont été identifiés conformément aux dispositions prévues par le décret ; le montant à payer, déclaré par les groupes est faible.

Thierry Repentin, en accord avec le Comité exécutif de l'Union, a réitéré son opposition au prélèvement et a indiqué qu'il convenait d'informer les partenaires des conséquences négatives pour l'activité des organismes et les locataires concernés.

Alain Cacheux, président de la Fédération des Offices publics de l'habitat a fait pour sa part état de sa ferme désapprobation devant cette répartition entre organismes et a indiqué qu'il saisirait le Conseil fédéral des Offices de cette situation.

Contact :

Luc Legras - 01 40 75 50 84

Principales dispositions du projet de Budget 2012 relatives au logement et à la politique de la ville

Les subventions au locatif social seront réduites de 10 %, soit 450 millions d'euros d'autorisations d'engagement pour une production de logements inchangée (77 500 PLUS et PLAI et 42 500 PLS), ce qui entraînera une nouvelle baisse des subventions unitaires en PLUS et PLAI. La revalorisation des aides à la personne au 1^{er} janvier 2012 par indexation sur l'IRL (+1,9 % sur les loyers et mensualités plafonds ainsi que le forfait de charges) se traduira par une hausse de la contribution de l'Etat au financement des aides à la personne : + 280 millions d'euros. Les autres programmes sont stables (prévention de l'exclusion) ou en baisse (politique de la ville : diminution du coût des aides à l'emploi dans les zones franches urbaines). La croissance des aides fiscales se poursuit : + 3,9 % pour les dépenses sur impôts d'Etat pour le secteur du logement en général (13,4 milliards d'euros). Les 245 millions d'euros attendus du prélèvement sur les organismes Hlm financeront les crédits de paiement au locatif social (140 millions d'euros) et l'Anru (105 millions d'euros).

Contacts :

Dominique Hoorens - 01 40 75 50 66

Michel Amzallag - 01 40 75 78 61

Activité 2011 de production locative du secteur Hlm en métropole

Les données recueillies dans l'Observatoire de la production locative au moment du Congrès Hlm représentent 95 % de la production. Les projets de production portent sur environ 112 000 logements en 2011 pour la métropole, dont 21 000 dans le cadre de l'Anru. Mais dans certaines régions, les dépôts de dossier excéderont les dotations.

2011 verra près de 102 000 logements mis en chantier en neuf et en amélioration d'acquisitions existantes, 20% relevant de l'Anru. Cette tendance reste très haute.

Les organismes auront livré 19 923 nouveaux logements Hlm dans le cadre de l'Anru. La livraison hors PNRU de 62 884 logements est cohérente avec les mises en chantier en neuf de 2009. A ces 62 884 logements s'ajoutent 10 600 logements acquis et améliorés et 13 000 logements cédés par Icade. Les mises en location totales pour 2011 s'élèvent à 104 600 logements.

Contact :

Brigitte Brogat - 01 40 75 50 70

Campagne de promotion de l'image du logement social et de ses opérateurs en France

A l'issue d'une consultation ouverte, l'Union a retenu l'agence Confluence pour concevoir et mettre en œuvre à ses côtés un plan de communication global visant à promouvoir l'image et la place du logement social et de ses opérateurs en France, auprès des décideurs et des leaders d'opinions mais aussi du grand public. Pour porter cette campagne et accompagner nos actions, le Comité de pilotage du projet a retenu une nouvelle signature : « Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble ».

Contacts :

Nelly Haudegand - 01 40 75 79 42

Artémise Cren - 01 40 75 52 53

Première action du dispositif global : la brochure « 10 idées reçues sur les Hlm... Et vous, où en êtes-vous ? » qui vise à objectiver la réalité des Hlm sur la base d'une argumentation précise, là où prévalent des connaissances approximatives. En parallèle, nous élaborons une série de 15 programmes courts qui seront multi-diffusés à partir de janvier 2012 sur La Chaîne Parlementaire.

Autre grand projet en cours : la refonte du site Internet de l'Union. L'objectif : un site-portal combinant une approche média (à travers un « webzine ») et une approche institutionnelle, voué à devenir le site de référence sur la thématique du logement social.

Ce plan d'actions intègre d'autres temps forts sur lesquels nous reviendrons : une campagne publicitaire d'image, un dispositif événementiel et un cercle de réflexion dédié à l'image du logement social.

Plan d'accompagnement « Logement d'abord »

La stratégie du « Logement d'abord » définie par le ministre du Logement vise à favoriser l'accès au logement de tous, y compris des plus vulnérables, l'hébergement constituant une réponse subsidiaire. L'Etat organise des assises inter-régionales qui ont pour objectif de présenter aux acteurs, services de l'Etat, associations, bailleurs sociaux, les objectifs poursuivis et de valoriser les pratiques locales. Cinq réunions ont déjà eu lieu à Tours, Lyon, Lille, Paris et Rennes. Dans chacune de ces réunions, des représentants du Mouvement Hlm ont exposé leur point de vue sur cette politique et ses conditions de mise en œuvre. Trois réunions doivent encore avoir lieu, à Strasbourg, Marseille et Bordeaux. Le 9 décembre prochain des assises nationales en présence du Ministre devraient tirer les enseignements de cette série de réunions régionales.

Contacts :

Fabien-Kenzo Sato - 01 40 75 79 40
Juliette Furet - 01 40 75 79 71

Point sur l'éco-prêt logement social

Le Mouvement Hlm a respecté ses engagements de rénover thermiquement en 2 ans 100 000 logements parmi les 800 000 logements qu'il avait identifiés. A fin juillet 2011, 102 683 logements bénéficiaient de l'éco-prêt logement social, générant ainsi 2,8 milliards de travaux, dont la moitié de thermique, contribuant à maintenir l'activité de 33 000 équivalent temps plein directs et 19 000 indirects, réduisant de moitié la consommation énergétique des logements (sur la base des calculs réglementaires) et permettant de compenser les émissions annuelles de CO₂ d'une ville de 34 000 habitants. Lors du Congrès Hlm de Bordeaux, Benoist Apparu, secrétaire d'Etat au Logement, a annoncé la poursuite de l'éco-prêt logement social. Des discussions sont en cours pour définir les nouvelles caractéristiques financières (taux et durée) du prêt qui devrait être dorénavant à taux révisable.

Contacts :

Daniel Aubert - 01 40 75 78 25
Catherine di Costanzo -
01 40 75 48 43

Signature d'une convention de partenariat entre l'Union sociale pour l'habitat et le Groupe Essec

Thierry Bert, délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, et Pierre Tapie, directeur général du Groupe Essec, signeront une convention de partenariat pour la Chaire d'économie urbaine de l'Essec le mardi 22 novembre prochain. L'objectif de cette convention est notamment de :

- développer la visibilité et l'image du secteur professionnel auprès des étudiants de haut niveau qui constituent ainsi un vivier de candidats potentiels pour le recrutement ;
- d'améliorer la compréhension des acteurs du Mouvement Hlm à la fois des enjeux urbains très évolutifs et des principes et des méthodes de management des organismes bailleurs dans cet environnement.

Depuis plusieurs années l'Essec intervient dans le cadre des programmes de L'Ifmo et l'Union est partenaire du Master Management des Villes et des Territoires (MGVT) ouvert en formation continue aux cadres d'organismes Hlm.

Contacts :

Fabien-Kenzo Sato - 01 40 75 79 40
Véronique Velez - 01 40 75 70 48

Projet d'Institut Hlm de la RSE

Le Comité exécutif de l'Union a accepté la proposition de la commission développement durable de l'Union de structurer l'action du Mouvement Hlm dans son ensemble sur la question de la RSE en créant un « Institut Hlm de la RSE ». En 2012, sous l'autorité de

Contacts :

Fabien-Kenzo Sato - 01 40 75 79 40
Véronique Velez - 01 40 75 70 48

la commission, l'Institut accomplirait trois missions :

- préparer des propositions en vue d'associer éventuellement des partenaires à ce projet ;
- appuyer les équipes dirigeantes des organismes qui le souhaiteraient dans leur réflexion sur les sujets précédemment évoqués ;
- organiser, sur le terrain avec les organismes, quelques réunions de sensibilisation à la question de la RSE.

Les aides d'Etat aux organismes Hlm sont eurocompatibles

La Commission européenne a proposé au Conseil et au Parlement européen de reconduire sa décision de compatibilité a priori aux règles européennes de concurrence, des aides d'Etat octroyées aux organismes Hlm. On entend par aides d'Etat, tout avantage économique direct ou indirect accordé aux organismes dans l'exercice de leurs fonctions (aides directes, fiscales, 1% logement, taux d'intérêt privilégié, garantie publique, foncier à prix réduit...) En qualité de service d'intérêt économique général relevant selon la Commission d'un « besoin social essentiel », le logement social bénéficie du régime spécifique des compensations de service public.

Contrairement aux autres aides d'Etat dont l'intensité d'aide est plafonnée, les aides d'Etat aux organismes Hlm peuvent couvrir jusqu'à 100% des coûts d'exécution du logement social déduction faite des recettes locatives et du produit éventuel de la vente de logements. Dans sa proposition de décision révisée, la Commission renonce à définir le logement social au niveau européen et laisse le soin aux Etats-membres d'en établir les missions particulières de service public et les obligations spécifiques qui en découlent.

Cette proposition de décision de la Commission européenne sera adoptée dans sa forme finale courant novembre en vue de son entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2012. Outre la sécurité juridique qu'elle apporte au secteur Hlm, elle exempte explicitement l'Etat et les collectivités territoriales de l'obligation de notification préalable à la Commission européenne des aides d'Etat accordées aux organismes Hlm.

Contact :

Laurent Ghekiere - 01 40 75 22 41

Première participation de l'Union au Forum de l'habitat privé et réflexion sur les copropriétés dégradées

L'Union sociale pour l'habitat participera le 10 novembre prochain au Forum de l'habitat privé, le Mouvement Hlm se trouvant de plus en plus souvent en relation avec le monde de l'habitat privé : en 2010 près de 23 000 ménages Hlm ont accédé à la propriété soit dans le neuf par l'accession à la propriété (16 000 logements), soit dans l'ancien par la vente Hlm (7 000 logements).

Par ailleurs, certains organismes Hlm se trouvent de fait dans l'obligation d'achat en diffus ou de production, dès l'origine, d'un habitat mixte.

La rénovation des quartiers anciens et la rénovation urbaine mettent de plus en plus souvent en exergue les problématiques des copropriétés en difficultés. Bien souvent mis à contribution a posteriori dans des situations d'urgence pour contribuer au règlement de solutions dramatiques, le Mouvement Hlm souhaite, à travers sa nouvelle adhésion au Forum de l'habitat privé et sa participation à la commission présidée par l'Anah, porter des messages clairs issus de son expérience du logement social et contribuer ainsi à élaborer des pistes de réflexions sur ces domaines.

Contacts :

Fabien-Kenzo Sato - 01 40 75 79 40

Denis Landart - 01 40 75 52 82

Réforme sur la surface de plancher

Suite aux travaux conduits dans le cadre du chantier « urbanisme de projet », les textes (ordonnance et décret) modifiant la surface de plancher des constructions devraient être publiés au cours du mois de novembre. Ils s'appliqueront aux projets déposés à partir du 1^{er} mars 2012 qui devront être mesurés en nouvelle surface de plancher et non plus en SHON. Une circulaire de l'Union aux organismes est en préparation à ce propos.

Contacts :

Brigitte Brogat - 01 40 75 50 70

Dominique Belargent -

01 40 75 78 27

Colloque « Rénover et gérer les quartiers : métiers Hlm en évolution » - 17 novembre à Paris

Le caractère global des projets de rénovation urbaine, leur complexité et leur ambition ont conduit les organismes Hlm à adapter leur organisation, à développer de larges champs de compétences, à renforcer et enrichir « leur métier de base » et à développer de nouveaux partenariats. Il s'agit maintenant de capitaliser tous ces savoir-faire acquis pour les consolider dans l'objectif d'assurer le bon fonctionnement des quartiers rénovés et, plus globalement, de diffuser dans l'organisme ces nouvelles cultures et compétences acquises. C'est pourquoi l'Union sociale pour l'habitat, en partenariat avec la Caisse des dépôts, organise un colloque national le 17 novembre prochain à l'Institut du Monde arabe à Paris, ouvert aux organismes Hlm, à leurs partenaires, collectivités locales, Etat local, associations de locataires, représentants associatifs, experts et formateurs. Des témoignages et des tables rondes permettront d'échanger sur l'apport du travail en mode projet, le renouvellement des métiers de la maîtrise d'ouvrage, l'expérience acquise pour gérer la mobilité résidentielle des ménages vulnérables et les métiers de la proximité à mobiliser autour de projets de gestion partagés.

Vous trouverez le programme de la journée ainsi que le bulletin d'inscription sur le site de l'Union : www.union-habitat.org à la rubrique « Actualités ».

Contact :
Béatrix Mora -
01 40 75 79 14